

東京カンテイ、築 10 年中古マンション価格の「年収倍率」を算出

中古マンションの全国平均は 7.55 倍に拡大、首都圏平均は 2 年ぶりに最高値を更新

最も年収倍率が高かったのは東京都の 16.90 倍、中古価格の高騰で新築との差は 0.10 まで縮小

地方圏でも 9 倍台や 10 倍の大台を示す地域が散見

2024 年の築 10 年中古マンション年収倍率は、全国平均で 7.55 倍と前年から 0.07 拡大したが、ペース自体はコロナ禍以降で最も鈍くなった。年収倍率の拡大地域は 24→27 とやや増加、縮小したエリアの中心は地方圏だが首都圏や中部圏でも価格下落に起因して縮小するケースが見られた。全国で最も年収倍率が高かったのは東京都の 16.90 倍で、今回は兵庫県や沖縄県でも 10 倍を超えている。

首都圏では平均年収に比べて中古価格の上昇度合いが上回り、年収倍率は 0.55 拡大して 11.69 倍となった。特に東京都では旺盛な購入ニーズを背景に強気の値付けが為されており、年収倍率は新築と遜色ない水準となっている。

近畿圏でも首都圏と同じ要因から、年収倍率は 0.24 拡大して 9.41 倍となった。全ての府県で中古価格が上昇する中、滋賀県や奈良県では平均年収の上昇度合いが上回ったことで年収倍率は縮小した。また、今回は大阪府や京都府に加えて兵庫県も 10 倍の大台に達している。

中部圏では中古価格が下落傾向にある中で平均年収が上昇したために、年収倍率は 0.65 縮小して 6.20 倍となった。各県を見ると中古価格に連動する形で年収倍率も変化しており、愛知県の年収倍率は 2 年連続の縮小となった。

都道府県	2024 年				2023 年			
	年収倍率	順位	平均年収 (万円)	70㎡価格 (万円)	年収倍率	順位	平均年収 (万円)	70㎡価格 (万円)
北海道	9.46	38	454	4,296	7.96	34	451	3,589
青森県	6.80	23	405	2,753	7.56	30	404	3,056
岩手県	7.64	31	436	3,332	7.50	29	410	3,075
宮城県	8.64	35	476	4,112	7.86	33	449	3,527
秋田県	—	—	402	—	—	—	401	—
山形県	—	—	455	—	6.42	15	428	2,746
福島県	6.40	16	477	3,055	5.75	10	448	2,575
茨城県	6.60	19	470	3,101	6.21	12	468	2,905
栃木県	5.84	9	489	2,857	6.02	11	462	2,783
群馬県	6.57	17	461	3,028	6.55	19	449	2,943
埼玉県	9.25	37	487	4,506	9.77	39	478	4,671
千葉県	8.56	34	534	4,571	8.55	36	509	4,351
東京都	16.90	44	636	10,746	15.11	44	592	8,946
神奈川県	10.82	40	514	5,561	10.42	41	491	5,117
首都圏	11.69	—	543	6,346	11.14	—	518	5,771
新潟県	6.69	20	442	2,955	6.49	17	439	2,847
富山県	6.77	22	454	3,074	7.10	22	437	3,104
石川県	7.41	29	483	3,581	7.13	23	477	3,399
福井県	—	—	466	—	—	—	471	—
山梨県	5.38	7	520	2,798	—	—	515	—
長野県	9.04	36	461	4,166	8.69	37	458	3,981
岐阜県	4.46	1	471	2,103	6.99	21	447	3,125
静岡県	7.23	26	470	3,396	7.17	24	446	3,200
愛知県	7.11	25	529	3,759	7.47	28	510	3,809
三重県	5.90	10	472	2,787	5.69	9	444	2,525
中部圏	6.20	—	486	3,011	6.85	—	462	3,165
滋賀県	7.70	32	485	3,733	8.42	35	431	3,630
京都府	12.70	43	508	6,454	13.07	43	474	6,195
大阪府	11.63	42	523	6,080	10.74	42	495	5,314
兵庫県	10.20	39	488	4,976	9.27	38	505	4,681
奈良県	7.55	30	470	3,549	7.58	31	444	3,366
和歌山県	6.13	12	460	2,818	5.58	7	460	2,566
近畿圏	9.41	—	489	4,602	9.17	—	468	4,292
鳥取県	6.17	13	375	2,313	4.88	3	356	1,738
島根県	5.01	5	416	2,084	5.17	4	393	2,033
岡山県	6.29	15	471	2,962	6.48	16	458	2,970
広島県	6.58	18	536	3,527	6.94	20	486	3,371
山口県	4.58	4	455	2,085	4.46	2	464	2,070
徳島県	4.53	3	507	2,299	3.96	1	494	1,954
香川県	5.36	6	463	2,482	5.45	5	434	2,364
愛媛県	5.90	11	449	2,647	5.65	8	435	2,457
高知県	7.34	27	386	2,833	7.22	25	375	2,708
福岡県	7.37	28	478	3,521	7.35	27	454	3,339
佐賀県	5.53	8	409	2,263	5.51	6	384	2,116
長崎県	7.01	24	424	2,974	7.28	26	443	3,223
熊本県	6.25	14	439	2,743	6.40	14	435	2,783
大分県	4.48	2	527	2,359	6.36	13	421	2,678
宮崎県	6.73	21	411	2,764	6.53	18	408	2,663
鹿児島県	8.04	33	404	3,247	7.73	32	401	3,101
沖縄県	11.19	41	414	4,633	9.83	40	421	4,137
全 国	7.55	—	469	3,543	7.48	—	449	3,358

※2024 年における築 10 年中古マンション価格(70㎡換算)を平均年収で除し、中古価格が年収の何倍に相当するかを算出。年収倍率が低いほど中古マンションは買いやすく、反対に数値が高いほど買いにくいことを示している。年収は内閣府発表の「県民経済計算」を基に予測値を使用。